



Brussels Studies

La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles
/ Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over
Brussel / The Journal of Research on Brussels
Collection générale | 2006

Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ?

Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie
de gentrification

*Welke toekomst voor de Brusselse centrumwijken? Selectieve migratie vanuit
Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie*

*What is happening to Brussels' inner-city neighbourhoods? Selective migration
from areas undergoing gentrification*

Mathieu Van Criekingen



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/brussels/293>

DOI : 10.4000/brussels.293

ISSN : 2031-0293

Éditeur

Université Saint-Louis Bruxelles

Référence électronique

Mathieu Van Criekingen, « Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ? », *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, n° 1, mis en ligne le 12 décembre 2006, consulté le 10 décembre 2020.

URL : <http://journals.openedition.org/brussels/293> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/brussels.293>



Licence CC BY

Mathieu Van Crieckingen est né en 1974. Il est chargé de recherches FNRS, attaché au Laboratoire de Géographie Humaine de l'Université Libre de Bruxelles. Il est l'auteur, notamment, de « *La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris* », *Belgeo*, 2006, 1, 113-134 (avec A. Fleury); « *Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal* », *Urban Studies*, 2003, 40, 12, 2451-2468 (avec J.-M. Decroly); « *Itinéraire de la rénovation des quartiers anciens à Bruxelles* », collection *Hommes et Paysages*, Société Royale Belge de Géographie, 68p.

contact : mvancric@ulb.ac.be

MATHIEU VAN CRIECKINGEN

[] Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ?

Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie de gentrification

Au cours de la dernière décennie, l'accès au logement des ménages à faibles revenus dans les quartiers centraux de Bruxelles s'est sensiblement compliqué. Dans le même temps, de multiples signes de réinvestissement y devenaient clairement perceptibles. Cet article propose une interprétation de ces transformations actuellement en cours à Bruxelles en termes de gentrification. L'analyse repose en particulier sur l'étude de données migratoires : qui quitte les quartiers bruxellois en voie de gentrification, et pour aller où (à Bruxelles et en dehors) ? Les résultats obtenus indiquent que, même si la gentrification à Bruxelles traduit (encore) l'émergence de quartiers plus « branchés » que « chics », cette dynamique est (déjà) très sélective socialement. En effet, différents types de migrants quittent les quartiers centraux, mais les lieux de destination de ces mouvements de populations diffèrent nettement selon le profil social de ces migrants.

▣ Introduction

Poser le constat d'une crise du logement à Bruxelles tient aujourd'hui du lieu commun. Sans doute la visibilité médiatique et politique actuelle de cette situation est-elle liée au fait que, désormais, l'inadaptation des ressources des ménages aux coûts des logements n'est plus seulement jugée problématique pour les ménages au bas de l'échelle sociale, mais également pour les classes moyennes (voir par exemple *Le Soir*, 22 août 2006a). Ainsi, selon la dernière enquête de l'Observatoire des loyers en Région de Bruxelles-Capitale (De Coninck et De Keersmaecker, 2004), les ménages rangés dans la catégorie médiane de la distribution des revenus (5^{ème} décile*) n'ont plus accès qu'à 21% du marché locatif bruxellois, contre encore 38% au début des années 1990. Que dire alors des ménages bruxellois rangés dans les trois premiers déciles de cette distribution (soit les 30% les plus pauvres), ceux-ci n'ayant plus accès qu'à 4% du marché locatif privé, une proportion divisée par trois en un peu plus d'une décennie ! Ces résultats reposent sur la prise en compte d'un seuil maximal d'un quart des revenus du ménage consacré aux coûts du logement. Ce seuil est, hélas,

* Voir glossaire, en fin de document.

purement théorique. Dans la pratique, l'écart croissant entre revenus des ménages et coûts du logement se traduit par une précarisation aggravée de nombreux ménages. Beaucoup doivent désormais consacrer au loyer une part considérable de leur budget (supérieure à 40% pour plus d'un ménage bruxellois sur deux), se contenter de logements de taille inadaptée ou en piètre état, ou encore couper dans d'autres dépenses de bases, de santé et d'éducation notamment (Commission Communautaire Commune de Bruxelles-Capitale, 2002 ; Béghin, 2006). Dans un tel contexte, c'est la possibilité pour de nombreux ménages de continuer à habiter en ville qui est mise en question.

Ce contexte de crise est particulièrement sensible dans les quartiers centraux de la ville (soit l'ensemble formé par le cœur historique — le pentagone — et les quartiers principalement urbanisés au 19^{ème} siècle, en première couronne). Les conditions historiques de production de l'espace social bruxellois ont en effet mis en place une structure spatiale caractérisée par la concentration, au centre ville, d'un parc de logements anciens, souvent en mauvais état et mis en location sur le marché privé (De Lannoy et Kesteloot, 1990 ; Billen et Duvosquel, 2000). Dès le 19^{ème} siècle, les groupes aisés ont privilégié des espaces résidentiels en dehors des quartiers centraux, tout en continuant à faire usage du centre ville en tant que lieu de travail, de consommation ou de loisir. Cette dynamique centrifuge est devenue particulièrement massive à partir des années 1950, alors que s'ouvrait une période d'ascension sociale générale des classes moyennes, concrétisée par un ample mouvement de suburbanisation résidentielle de ces groupes. Et c'est à l'installation de populations ouvrières issues de l'immigration internationale que les quartiers urbains centraux ont dû éviter une dépopulation et un abandon massifs.

Aujourd'hui, près de trois ménages sur quatre dans les quartiers centraux sont locataires de bailleurs privés (54% sur l'ensemble du territoire des 19 communes). Et ce segment du marché (secteur locatif privé) loge la plus grande partie des ménages bruxellois à faibles revenus. Il fait dès lors office de logement social *de fait* à Bruxelles (sans, bien entendu, qu'il ne soit question ici de critères structurels d'adaptation du loyer demandé au revenu de chaque ménage locataire). L'offre publique de logements — le logement social *de droit* — fait, quant à elle, cruellement défaut : à peine 10% du parc à l'échelle de la Région (soit environ 8% de logements sociaux et 2% de logements relevant du patrimoine privé d'une commune ou d'un CPAS). Encore faut-il ajouter que cette proportion, déjà très faible au regard de la plupart des villes européennes, diminue d'année en année, le volume de production de nouvelles unités de logements sociaux étant inférieur au volume de production de nouveaux logements privés ou publics hors secteur locatif social.

L'accès au logement des ménages à faibles revenus dans les quartiers populaires du centre de la ville s'est donc sensiblement compliqué au cours de la dernière décennie. Il importe de garder ce constat à l'esprit dès lors que l'on veut se pencher sur les signes de réinvestissement, aujourd'hui clairement perceptibles, dans certains de ces quartiers. Il ne s'agit pourtant pas d'un arrêt de la dynamique de suburbanisation des classes moyennes. Et s'il est vrai que, après plusieurs décennies de diminution ininterrompue, la population de la Région de Bruxelles-Capitale croît depuis le milieu des années 1990 (+7% entre 1995 et 2006¹), ce renversement de tendance, encore récent et d'ampleur limitée, ne s'explique pas du tout par une inversion des bilans migratoires* entre la ville centrale et ses banlieues. Ces bilans restent chaque année nettement négatifs pour la Région : environ - 10.000 habitants au profit du Brabant Wallon ou Flamand². La hausse de la population de la Région s'explique plutôt par un surcroît de naissances par rapport au nombre de décès (en 2005, bilan positif de 5.800 personnes) et, surtout, par un bilan migratoire très positif avec l'étranger (environ +16.000 habitants pour la Région chaque année). Ces chiffres, au demeurant, illustrent bien le renforcement de la nature cosmopolite de Bruxelles (Corijn et De Lannoy, 2000)³.

Si *retour en ville* il y a, ce n'est donc pas (encore) que la figure du loft post-moderne au centre ville ait unilatéralement détrôné la figure de la villa dans un quartier verdoyant hors du centre comme aboutissement « idéal » des parcours résidentiels. Plutôt, les quartiers populaires du centre de la ville semblent aujourd'hui « redécouverts » par différents types de protagonistes partageant certaines caractéristiques d'aisance sociale. Sont notamment à ranger parmi ceux-ci : des investisseurs immobiliers misant sur une revalorisation d'espaces centraux à des fins d'occupation résidentielle par une clientèle (très) nantie, ainsi que, plus largement, des ménages, jeunes et instruits le plus souvent, attirés par des caractéristiques propres aux quartiers anciens centraux d'une grande ville (la diversité sociale et culturelle, la densité des activités urbaines, etc.). En outre, les quartiers centraux bruxellois font l'objet, depuis le début des années 1990, d'une nouvelle attention des pouvoirs publics sous la forme d'un projet politique de « revitalisation » de ces espaces.

¹ Cette évolution est celle du nombre officiel d'habitants. En sont exclus plusieurs dizaines de milliers de personnes résidant à Bruxelles sans y être officiellement enregistrées (Henau, 2002).

² Curieusement, le constat émis par le gouvernement bruxellois dans son Plan Régional de Développement de 2002 affirme que « l'exode urbain a pris fin à Bruxelles au milieu des années '90 » (p. 6) et que « l'amorce d'un phénomène de retour en ville semble bien réelle » (p. 8).

³ Le solde migratoire positif de Bruxelles avec l'étranger se décompose grossièrement comme suit : un tiers de migrants provenant de pays « riches » (U.E., Amérique du Nord, Japon, Australie), deux tiers en provenance de pays « pauvres » (Afrique, Asie, Amérique Latine, Europe de l'Est).

Des travaux réalisés sur une grande variété de villes à l'échelle du globe poussent à lire ces processus de réinvestissement en termes de *gentrification* urbaine* (van Weesep and Musterd, 1991 ; Bidou-Zachariassen *et al.*, 2003 ; Atkinson and Bridge, 2005). Certes, les dynamiques placées sous l'enseigne de *gentrification* dans les ouvrages spécialisés peuvent varier sensiblement, notamment au niveau du rythme des transformations des quartiers, de la nature des forces en présence ou du type de transitions (gentrification résidentielle, commerciale, touristique, etc.). Cette variété reflète la diversité des contextes urbains dans lesquels se déploient les processus de gentrification. Par exemple : le degré de contrôle du marché foncier par les autorités publiques, l'attitude des investisseurs institutionnels (privés ou publics) ou encore l'intérêt historiquement plus ou moins grand des groupes dominants pour le centre ville varient sensiblement d'une ville à l'autre. Ces aspects constituent autant de paramètres qui modifient les formes prises localement par la gentrification. Cependant, au-delà de modalités variables à l'échelle locale, la notion de gentrification garde une pertinence forte dès lors que l'on s'attache à souligner ce qui réunit les dynamiques de réinvestissement observées. **Aussi, la notion de gentrification doit-elle être appréhendée comme une somme d'évolutions par lesquelles des espaces populaires se voient (ré)appropriés par et pour des groupes socialement plus favorisés que leurs habitants ou leurs usagers préalables.** Ces évolutions sont indissociables de pressions exercées sur le tissu social en place, tantôt de manière directe et abrupte (éviction de locataires par suite de la revalorisation foncière d'un quartier, par exemple), tantôt plus subtilement (à la faveur, par exemple, de l'évolution des normes d'utilisation de l'espace public négociées à l'échelle d'un quartier ou du changement des priorités politiques envisagées pour celui-ci)⁴. Autrement dit, la gentrification implique à la fois une réappropriation (pour certains) et une désappropriation (pour d'autres) de l'espace urbain à l'échelle des quartiers. Les auteurs anglo-saxons résument cela par l'expression « *class remaking of the inner-city* » (Ley, 1996), expression qui souligne bien la question sociale inhérente à la progression de la gentrification.

La suite de ce texte s'attache à produire une analyse de la nature des processus de gentrification actuellement en cours à Bruxelles. Pour que l'analyse soit valide, on ne peut se contenter d'une simple transposition au cas bruxellois des schémas descriptifs ou interprétatifs mis en place à New York, Londres ou Paris. Il s'agira donc, dans un premier temps, de replacer les évolutions récentes des quartiers centraux bruxellois dans leur contexte spécifique. Et, ensuite, de poursuivre l'analyse des dynamiques de gentrification actuellement en cours à Bruxelles par une étude des données migratoires, à la lumière de cette question précise : qui émigre des quartiers

⁴ Voir : Alisch et zum Felde, 1992 ; Atkinson, 2000.

bruxellois en voie de gentrification, et pour aller où (à Bruxelles ou ailleurs en Belgique) ?

■ I. La gentrification à Bruxelles : un phénomène limité ?

S'agissant de préciser la nature de la gentrification dans un cadre urbain donné (Bruxelles), l'analyse qui suit s'appuie sur une sélection d'indicateurs de gentrification communément utilisés dans la littérature internationale et pour lesquels existe une information statistique disponible à Bruxelles⁵. De plus, une analyse à l'échelle de l'ensemble de la ville a été privilégiée. Les enseignements tirés d'analyses plus pointues, mais nécessairement limitées à de plus petits espaces (un ou plusieurs quartiers), viendront enrichir ponctuellement nos résultats.

L'évolution du revenu moyen par ménage est un premier indicateur d'évolution de la composition sociale à l'échelle des quartiers. Dans le **tableau 1**, on a calculé cette évolution sur la période 1993-2001⁶ pour dix groupes de secteurs statistiques⁷. * Ces groupes ont été construits sur la base d'un découpage en déciles de la distribution des secteurs statistiques selon le revenu moyen des ménages y résidant en 1993. Autrement dit, le premier décile regroupe les secteurs statistiques comptant parmi les 10% les plus pauvres à Bruxelles en 1993 ; à l'opposé, les 10% les plus riches figurent dans le dernier décile. Dans le contexte bruxellois, choisir le début des années 1990 comme temps initial de l'analyse n'est pas sans intérêt puisque cette date coïncide de près avec celle de la naissance institutionnelle de la Région de Bruxelles-Capitale (1989), le premier Plan Régional de Développement (adopté en 1995) et le lancement des programmes de « revitalisation » urbaine (premiers Contrats de Quartier lancés en 1993).

Ce premier traitement fait ressortir une tendance de fond : la polarisation sociale de la ville s'accroît, comme en atteste la croissance des écarts de revenus entre les premiers déciles (1 à 3) et les étages supérieurs de la distribution (voir tableau 1, deux premières colonnes). En d'autres termes, les quartiers populaires centraux s'appauvrissent davantage (au moins en termes relatifs) tandis que les quartiers déjà aisés, surtout dans l'est de la ville, paraissent en voie d'embourgeoisement accru (voir aussi Van Hamme,


⁵ Il n'est par exemple pas possible, à Bruxelles, de cartographier un indicateur d'évolution des loyers pour l'ensemble de la ville à une échelle fine.

⁶ Il s'agit des revenus de 1993, selon les déclarations fiscales remplies en 1994.

⁷ Il s'agit du plus fin niveau d'agrégation des données statistiques disponible en Belgique. La Région de Bruxelles-Capitale est découpée en un peu plus de 700 secteurs statistiques, dont 606 comptaient plus de 50 ménages en 1993 et en 2001. Toutes les valeurs présentées ont été calculées sur ces 606 secteurs statistiques.

2003). Cet embourgeoisement accru opère notamment par l'investissement croissant de ménages (très) aisés insérés dans les fonctions internationales de la ville, européennes ou autres (Cailliez, 2004).

	Revenu moyen 1993-01	diplômés supérieurs 1991-01	population 25-34 ans 1991-01	propriétaires 1991-01	employés (privé) 1991-01	ouvriers (privé) 1991-01	% a changé de logement entre 1996 et 2001 (% pop. > 5 ans)
Région de Bruxelles-Capitale	+ 8.1%	+ 51.5%	+ 4.9%	+ 8.0%	+ 3.3%	- 3.7%	49.1%
secteurs statistiques par déciles de revenus, 1993 (1^{er} décile : 10% les plus pauvres)							
1^{er} décile	+ 5.5%	+ 115.0%	+ 11.8%	+ 2.9%	+ 6.0%	- 8.2%	51.7%
2^{ème} décile	+ 5.7%	+ 84.1%	+ 15.5%	+ 5.1%	+ 5.2%	- 4.9%	51.9%
3^{ème} décile	+ 7.0%	+ 72.9%	+ 9.5%	+ 7.3%	+ 4.2%	- 4.0%	53.4%
4^{ème} décile	+ 11.7%	+ 64.8%	+ 7.7%	+ 8.5%	+ 3.0%	- 2.9%	49.8%
5^{ème} décile	+ 10.4%	+ 52.8%	+ 6.8%	+ 8.5%	+ 3.3%	- 2.3%	47.5%
6^{ème} décile	+ 9.1%	+ 51.9%	+ 2.7%	+ 12.2%	+ 1.8%	- 1.3%	45.2%
7^{ème} décile	+ 10.0%	+ 42.1%	- 4.4%	+ 8.5%	+ 1.2%	- 1.4%	45.2%
8^{ème} décile	+ 8.2%	+ 42.0%	- 5.4%	+ 6.0%	+ 1.2%	- 1.1%	46.4%
9^{ème} décile	+ 8.2%	+ 40.8%	- 0.7%	+ 11.1%	- 1.2%	- 0.6%	45.6%
10^{ème} décile	+ 13.7%	+ 31.3%	- 12.9%	+ 6.2%	+ 3.3%	- 3.7%	45.2%

 **Tableau 1.** Evolutions socio-démographiques à Bruxelles au cours des années 1990.

Sources : SPF Economie – Direction Générale Statistique et Information Economique ; Recensement 1991 ; Enquête Socio-Economique 2001 ; Statistiques Financières ; calculs de l'auteur.

Ce premier résultat écarte donc d'emblée l'hypothèse d'une rupture du modèle de structuration sociale de l'espace bruxellois, par lequel les quartiers populaires centraux figureraient désormais en tête de liste des espaces résidentiels privilégiés par les ménages nantis. Par exemple, rares (encore) sont les investisseurs immobiliers à produire du logement haut de gamme hors des espaces traditionnellement bourgeois de la ville (Vandermotten, 2000)⁸.

Faudrait-il déduire de ceci que la gentrification ne serait encore, à Bruxelles, qu'une dynamique d'ampleur limitée (voir par exemple Gatz *et al.*, 2005) ?

⁸ Néanmoins, un récent séminaire réunissant professionnels de l'immobilier et autorités régionales s'interrogeait à propos des conditions auxquelles la promotion résidentielle à Bruxelles pourrait devenir, dans un futur proche, « un nouvel eldorado » (Editions et Séminaires s.a., séminaire du 26 octobre 2005).

Une toute autre image s'impose néanmoins dès lors que des indicateurs supplémentaires de transition sociale sont pris en considération (voir colonnes 3 à 8 du tableau 1). Tout d'abord, la progression de la proportion des titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur, marquée sur l'ensemble de la Région, l'est d'autant plus dans les premiers déciles de la distribution (1 à 4). Cette progression des diplômés supérieurs a indéniablement une composante générationnelle : toutes choses égales par ailleurs, les générations plus jeunes sont plus diplômées que les générations plus âgées. Elle s'accompagne ainsi d'une nette croissance de la part des jeunes adultes (25-34 ans) dans les premiers déciles. Par ailleurs, les évolutions en sens opposés des catégories *employés* et *ouvriers*⁹ observées à l'échelle de l'ensemble de la Région, signes de la poursuite de tendances à la tertiarisation de la ville, sont les plus appuyées dans les premiers déciles (1 à 4). Le changement social apparaît donc plus marqué dans les quartiers centraux populaires tandis que les espaces plus aisés paraissent plus stables. L'évolution de la part des propriétaires, quant à elle, ne s'élève nettement au-dessus de la moyenne régionale que pour les déciles 6 et 9 ; les secteurs rangés dans les premiers déciles de la distribution restent donc avant tout des quartiers de locataires. Enfin, la proportion plus élevée dans les premiers déciles des personnes ayant changé de logement entre 1996 et 2001 donne une indication sur l'importante mobilité résidentielle dans ces espaces. Ce dernier résultat appuie l'idée que les changements observés n'opèrent pas uniquement par transformations sur place des structures (par exemple, des ouvriers devenus employés entre 1991 et 2001), mais que des mouvements migratoires contrastés jouent un rôle non négligeable (des ouvriers remplacés par des employés, par exemple).

En résumé, on observe dans les quartiers populaires centraux de Bruxelles (déciles 1 à 3) une croissance nette de la part des diplômés supérieurs, des jeunes adultes et des employés, une baisse marquée de la part des ouvriers, le maintien de la prédominance des locataires, le tout dans un contexte d'appauvrissement relatif de ces quartiers par rapport au reste de la ville.

Cette somme d'évolutions écarte la possibilité d'une lecture des transformations en cours à Bruxelles dans les termes d'une gentrification « classique », ce qui impliquerait une croissance nette des propriétaires-occupants et des niveaux de revenus moyens dans les quartiers centraux. A Bruxelles, un tel cas de figure paraît aujourd'hui limité à des espaces ponctuels, nouvelles poches de prestige encore éparées mais qui tranchent déjà nettement avec leur environnement immédiat. On peut notamment mentionner ici la reconstruction de portions du centre ville à la faveur

⁹ Il s'agit des travailleurs du secteur privé uniquement ; la classification de leurs homologues du secteur public ayant changé entre 1991 et 2001, la comparaison en est rendue impossible.

d'opérations immobilières privées ou menées dans le cadre de partenariats privé-public (plusieurs projets autour de la place de la Vieille Halle aux Blés, par exemple). Il faut aussi pointer des cas de gentrification par rénovation graduelle du bâti, dynamiques initiées par l'investissement d'un premier groupe de nouveaux-venus et approfondies ensuite par l'action d'investisseurs plus institutionnalisés. La transformation du quartier Saint-Géry Dansaert est un bon exemple de ce type de transition (Van Crieelingen et Fleury, 2006). Enfin, la multiplication de projets de lofts, segment du marché désormais accaparé par la promotion immobilière haut de gamme, est un autre cas de figure de gentrification « classique », touchant en particulier les quartiers industriels dans l'axe du canal.

Mais un autre type de dynamique paraît affecter les quartiers populaires centraux bruxellois de manière plus ample. L'ensemble des évolutions observées plus haut peuvent être interprétées, en effet, comme un mouvement d'installation de jeunes adultes, locataires sur le marché privé, occupant une série de positions sociales intermédiaires — ni ménages précarisés, ni familles aisées, donc — et le plus souvent diplômés (ou en voie de l'être). **Il s'agit d'une forme de réinvestissement du centre de la ville par des groupes qui, à ce jour, paraissent relativement plus riches en capital culturel** (mesuré par la possession d'un diplôme supérieur) **qu'en capital financier** (mesuré par le revenu), **et qui s'insèrent dans un tissu social en proie, par ailleurs, à un appauvrissement accru**. A l'appui de cette interprétation, on peut ajouter l'observation d'une hausse très nette du nombre de ménages dans les quartiers centraux. Entre 1991 et 2003, le nombre de ménages a augmenté de 12% dans le Pentagone (+6% pour l'ensemble de la Région) alors que le nombre d'habitants y évoluait à peine : +0,4% (+4% pour la Région). Ce contraste entre les évolutions des nombres (officiels) d'habitants et de ménages indique une transformation de la composition socio-démographique des quartiers centraux (présence accrue de petits ménages de jeunes adultes) et sous-tend une nette augmentation de la demande de logements au centre de la ville.

Ce type d'évolution renvoie à une série de tendances socio-démographiques lourdes, non spécifiques au cas bruxellois : notamment, l'éclatement des ménages et les recompositions de la phase d'entrée dans la vie adulte (voir par exemple Corijn and Klijzing, 2001; Elchardus et Smits, 2005). En particulier, l'allongement et la complexification, pour les jeunes adultes, de la transition vers l'autonomie économique et l'établissement familial sont de nature à impliquer une redéfinition profonde des mobilités résidentielles et des stratégies d'insertion sur le marché du logement. Dans le contexte bruxellois, l'étude réalisée en 2005 par Xavier Leloup auprès de jeunes adultes (20-35 ans) nouvellement installés à Ixelles (entre la Place Flagey et la Porte de Namur) donne un éclairage particulièrement intéressant sur l'inscription de ce type de ménage dans un quartier populaire du centre de

la ville. Leloup met clairement en évidence la nature transitoire de l'installation de ces jeunes dans le quartier étudié : « *"Je suis très content d'Ixelles mais c'est sûr qu'on ne compte pas passer toute notre vie ici ; c'est une transition, une transition agréable"*, nous dit Olivier en soulignant qu'il vit un enchaînement de transitions puisque *"de toute manière, on prend maintenant des décisions de plus en plus tard"* » (p. 186). Les jeunes adultes interrogés par l'auteur expriment un attachement à des conditions particulières de vie en ville, rencontrées dans ce quartier d'Ixelles et plus largement au centre de la ville, telles que l'accessibilité aux infrastructures urbaines, la diversité sociale et culturelle ou la densité des lieux de loisirs.

En somme, aujourd'hui plus qu'hier, nombre de jeunes adultes paraissent opter pour un logement locatif dans un environnement urbain central, dense et susceptible de les ouvrir sur une multiplicité d'opportunités. Encore ne faut-il pas généraliser ce type de transition à *tous* les jeunes adultes. Plutôt, cette transition est vécue préférentiellement par des jeunes adultes issus des classes moyennes ou supérieures, disposant (éventuellement via leurs parents) des ressources nécessaires à un établissement résidentiel autonome associé à des études prolongées, un retardement des engagements familiaux et l'expérimentation de formes de vie non-familiales centrées sur la recherche des conditions de l'épanouissement individuel (Galland, 2004). De plus, l'embourgeoisement accru des quartiers traditionnellement aisés pousserait ces jeunes adultes, ainsi que d'autres types de ménages dits « moyen », à « redécouvrir » des quartiers interstitiels ou populaires a priori peu intégrés dans leurs représentations mentales de l'espace urbain. En un mot, ces quartiers offriraient des solutions pratiques à des jeunes adultes issus des classes moyennes dans le cadre d'une situation familiale et professionnelle en transition, et donc incertaine.

Faudrait-il parler dès lors du rajeunissement des quartiers centraux plutôt que de leur gentrification? De même, faudrait-il en déduire l'image d'une transformation « en douceur » des quartiers centraux de la ville, marquée par une mutation graduelle d'espaces populaires en nouveaux espaces « branchés » plutôt que « chics » ? Une analyse critique de ces questions impose d'explorer les tensions sociales impliquées par les transformations contemporaines des centres urbains. A cet égard, le choix de maintenir ou non le terme de *gentrification* comporte à mes yeux un enjeu déterminant. En effet, parler de *rajeunissement* évoque simplement une évolution de nature socio-démographique, là où parler de *gentrification* (ou d'embourgeoisement) vise une (ré)appropriation d'un espace par des groupes sociaux plus favorisés que les occupants en place. *Rajeunissement*, de même que des termes tels que *régénération*, *renouveau* ou *revitalisation*, communément manipulés par les discours politiques, institutionnels et médiatiques, sont socialement lisses, et ne peuvent que susciter l'adhésion : en effet, qui pourrait être *a priori* en faveur de la *dévitilisation* de la ville ?

Le terme *gentrification*, par contre, a le mérite de ne pas évacuer la question sociale.

■ II. Qui émigre des quartiers bruxellois en voie de gentrification, et pour aller où ?

La littérature existante est unanime à mettre en avant que les processus contemporains de gentrification opèrent bien davantage par le jeu d'immigrations et d'émigrations socialement sélectives que par ascension sociale des habitants initialement en place (voir Bondi, 1999 par exemple). Dans cette optique, notre analyse empirique se focalise sur les dynamiques migratoires au départ des quartiers bruxellois qui montrent des signes de gentrification. L'attention est portée simultanément sur le profil des *émigrants* de ces quartiers bruxellois (qui les quitte ?) et la destination de ceux-ci (pour aller où ?). La question du profil des *immigrants* vers ces quartiers et de leur origine géographique est un aspect complémentaire, qui n'est pas traité ici.

L'analyse repose sur une sélection préalable de quartiers qui présentent des signes de gentrification à Bruxelles. Les secteurs statistiques sélectionnés sont ceux qui, tout en affichant un revenu moyen par ménage inférieur à la moyenne régionale au début des années 1990 (quartiers relativement « pauvres », donc), ont enregistré une croissance de la part des diplômés du supérieur entre 1991 et 2001 plus importante qu'à l'échelle de l'ensemble de la Région. Il s'agit ainsi de construire un indicateur qui puisse signaler une présence croissante de ménages des classes moyennes dans des quartiers populaires. Il s'agit donc avant tout d'un indicateur (simplifié) de gentrification sur le plan résidentiel¹⁰.

Cette démarche amène à sélectionner 107 secteurs statistiques (sur un total de 722 pour la Région de Bruxelles-Capitale). On compte parmi eux de larges portions du Pentagone (en particulier, la zone comprise entre les boulevards centraux et le canal au nord de la rue Dansaert, les Marolles, le quartier Notre-Dame-aux-Neiges et les environs de la place de la Vieille Halle aux Blés) et de la première couronne, à Saint-Gilles, Anderlecht (certaines petites portions de Cureghem), Molenbeek (dont le quartier « Rive Gauche » et le quartier Maritime) et à Ixelles (la presque totalité de la zone comprise entre la Porte de Namur et la Place Flagey ainsi que le quartier Bailli-Châtelain). Cette énumération est proche d'une liste possible des quartiers bruxellois bénéficiant aujourd'hui d'une visibilité « branchée » et d'une

¹⁰ L'objet premier de cet article n'appelle pas, en fait, la mobilisation d'une combinaison plus sophistiquée d'indicateurs qui pourraient rendre finement compte de la diversité incontestable des formes de la gentrification à Bruxelles.

attractivité renouvelée sur le plan résidentiel ou commercial, voire touristique.

L'analyse empirique qui suit porte sur le profil et la destination de l'ensemble des individus qui, recensés au 1^{er} octobre 2001 dans un des quartiers bruxellois pour lesquels des signes de gentrification ont été mis en lumière, ont déménagé vers une autre commune belge dans l'année qui a suivi et s'y trouvaient encore au 1^{er} octobre 2002. Un total d'un peu plus de 16.000 personnes (ou *migrants*) sont dans ce cas¹¹. Ne sont pas prises en compte ici les personnes ayant changé de logements à l'intérieur d'une même commune, ni les personnes ayant émigré vers l'étranger. L'information sur la commune de résidence en 2002 est issue du Registre National.

Pratiquement, l'analyse a été menée en plusieurs étapes.

① — Dans un premier temps, 42 variables ont été extraites des résultats de l'Enquête Socio-Economique de 2001* dans le but de caractériser le profil de chacun des 16.000 migrants sélectionnés. En bref, ces informations ont trait à l'âge, au sexe, au niveau de qualification, à la position sur le marché du travail (actif occupé, chômeur, inactif), au type d'emploi (employé, ouvrier, indépendant, chef d'entreprise), au secteur d'activité et encore au type de position sur le marché du logement (propriétaire ou locataire) des migrants.

② — L'ensemble de ces variables a ensuite été soumis à une analyse factorielle (analyse en composantes principales). La finalité de cette opération est de réduire le nombre initial de variables (42) à un nombre plus réduit de composantes tout en gardant le maximum d'information pertinente. L'analyse a dégagé 14 composantes comptant pour 72% de l'information (variance) totale. La première composante, par exemple, concentre à elle seule 15% de la l'information. Elle distingue les communes d'arrivée des migrants en 2002 selon un axe socio-économique : d'une part, celles accueillant beaucoup d'ouvriers, de chômeurs et de personnes peu diplômées, et, d'autre part, celles accueillant beaucoup d'employés, d'actifs occupés et de détenteurs d'un diplôme supérieur.

③ — Enfin, une analyse typologique a été produite sur ces 14 nouvelles composantes de manière à regrouper les communes de destination sur base des similitudes dans les profils des migrants concernés¹². Le produit final est une classification en cinq groupes des communes dans lesquelles se sont établis, en 2002, les migrants recensés un an plus tôt dans un quartier bruxellois en voie de gentrification. La suite du texte s'attache à décrypter le

¹¹ Il ne s'agit donc pas d'un échantillon.

¹² *Cluster analysis* selon la méthode hiérarchique ascendante, utilisant le critère de Ward. Pour plus de précisions sur l'ensemble des méthodes utilisées, voir Van Criekingen, 2006.

contenu de ces 5 groupes de manière à mettre au jour la nature des flux migratoires soumis à l'analyse.

Dans le **tableau 2** ci-dessous, sont présentées les variables qui caractérisent le plus significativement chacun de ces groupes, c'est-à-dire, les variables pour lesquelles il existe une différence nette (positive ou négative) entre le profil des migrants au sein d'un groupe et le profil de l'ensemble de migrants, tous groupes confondus. Ensuite, la répartition géographique de chaque groupe est cartographiée sur la **figure 1**.

Groupe 1 (53%)

sous-représentation : moins de 20 ans et 55-64 ans; diplômés du primaire ou du secondaire inférieur; ouvriers (secteur privé); propriétaires-occupants et locataires du public

sur-représentation : 20-34 ans; diplômés du supérieur; employés (privé); locataires du privé

Groupe 2 (37%)

sous-représentation : 25-34 ans; diplômés du supérieur; employés (privé); locataires du privé

sur-représentation : moins de 20 ans; diplômés du primaire ou du secondaire inférieur; chômeurs et ouvriers (secteur privé); locataire du public

Groupe 3 (3%)

sous-représentation : 45-54 ans

sur-représentation : 0-4 ans; diplômés du supérieur; actifs; contractuels (secteur public)

Groupe 4 (1%)


sous-représentation : 25-29 ans




sur-représentation : plus de 45 ans; inactifs; indépendants; propriétaires-occupants

Groupe 5 (6%)

sous-représentation : 20-24 ans; chômeurs; ouvriers (secteur privé); locataires (privé et public)

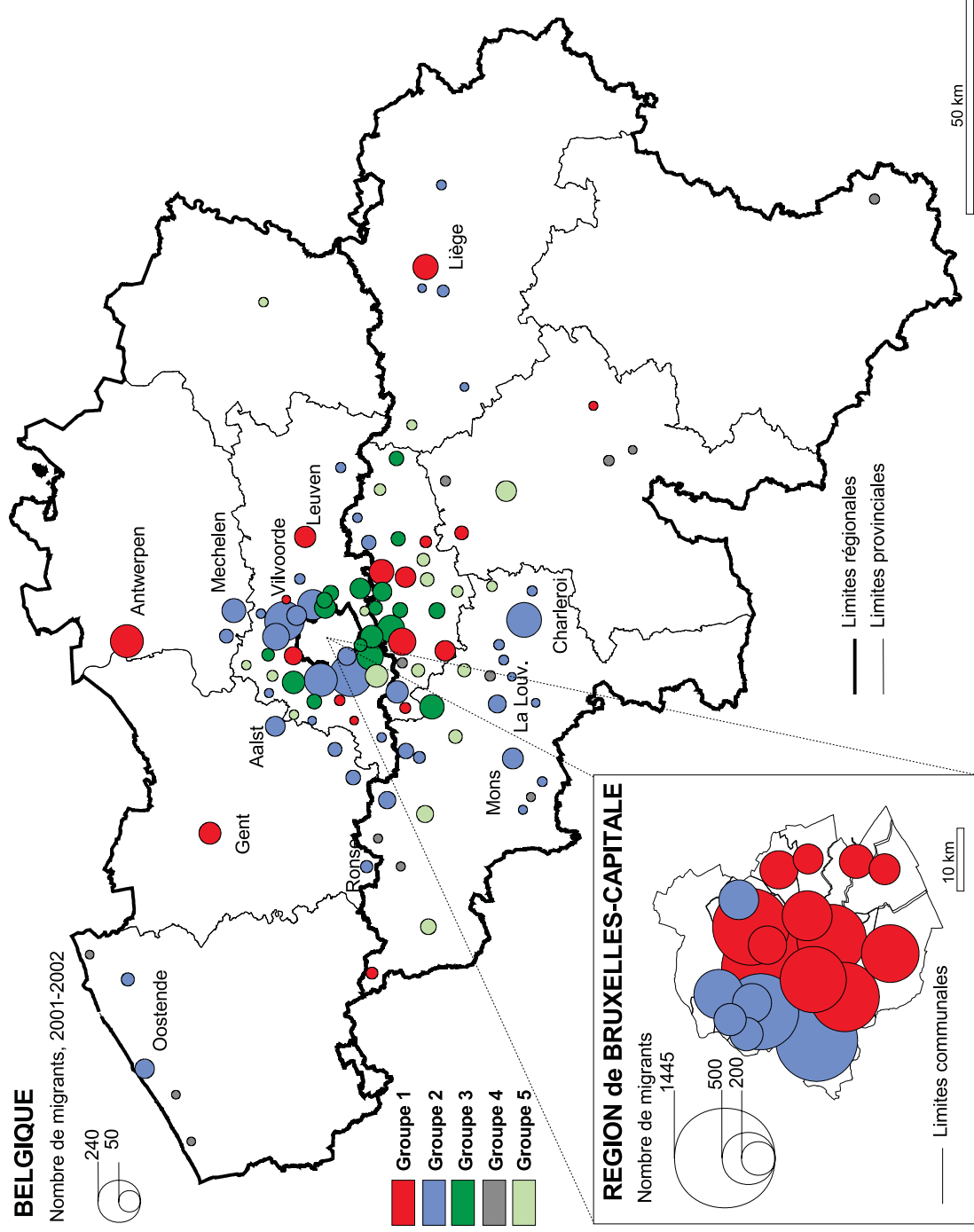
sur-représentation : 5-19 ans; diplômés du supérieur; actifs; indépendants ; propriétaires-occupants

 **Tableau 2.** Profil des groupes de migrants constitués par l'analyse typologique.

-  Les pourcentages entre parenthèses indiquent quelle part de l'ensemble des migrants est comprise dans chaque groupe.
-  Les sous- ou sur-représentations affichées dans le tableau ont été testées statistiquement par un test de χ^2 .
-  Sources : Enquête Socio-Economique de 2001 : Registre National ; calculs de l'auteur.

BELGIQUE

Nombre de migrants, 2001-2002



REGION de BRUXELLES-CAPITALE

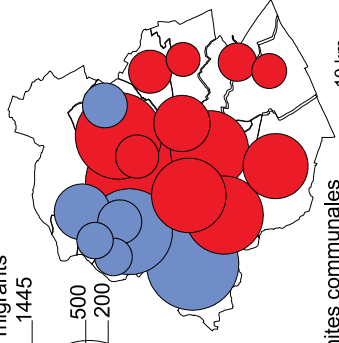
Nombre de migrants

1445

500

200


10 km



Note: les surfaces des cercles sont dans un rapport de 1 à 2 entre les cartes de Bruxelles et du pays

Sources: Enquête Socio-Economique 2001, Registre National

Auteur: M. Van Crielingen

 (p. précédente) **Figure 1.**
*Vers où les émigrants des quartiers
 bruxellois en voie de gentrification
 migrent-ils ?*

Les résultats obtenus donnent un aperçu de la diversité des logiques migratoires à l'œuvre au départ d'une sélection de quartiers centraux d'une grande ville comme Bruxelles (profils des migrants et lieux de destination). Dans le premier groupe, comptant pour plus de la moitié des migrants analysés, sont rassemblées, en tant que lieux de destination, les communes centrales des principales agglomérations urbaines du pays, à savoir Bruxelles (11 des 19 communes de la Région), Gand, Anvers et Liège — mais pas Charleroi. On y trouve aussi des communes urbaines de taille plus modeste et proches de Bruxelles (Louvain, par exemple). Parmi les migrants vers ces communes prédominent les jeunes adultes (20 à 34 ans), titulaires d'un diplôme du supérieur (ou encore étudiants), locataires sur le marché privé, sans enfants et en début de carrière professionnelle. Cette série de caractéristiques suggère qu'une proportion très importante des migrants qui quittent les quartiers en voie de gentrification est composée de jeunes adultes diplômés, aux prises avec la mise en place graduelle de leurs conditions de stabilité professionnelle et familiale. Ils composent un groupe particulièrement mobile qui affiche une nette tendance à privilégier les grands centres urbains, à cause notamment de la concentration d'emplois tertiaires qualifiés et d'une offre de logements appropriée à leurs besoins. Leurs migrations peuvent à cet égard impliquer des mouvements d'un quartier central en voie de gentrification à un autre espace en proie au même type de dynamique, à Bruxelles ou dans une autre grande ville. Ils sont en ce sens des protagonistes primordiaux de la progression de la gentrification.

Le profil et les lieux de destination des migrants réunis dans le deuxième groupe sont nettement distincts de ceux décrits ci-dessus pour le premier groupe. On compte cette fois une forte proportion des migrants partageant une série de caractéristiques de fragilité socio-économique (populations peu diplômées, chômeurs, ouvriers, locataires du public). Leurs communes de destination se trouvent dans la partie occidentale de la Région de Bruxelles-Capitale, dans l'axe de la vallée de la Senne à proximité des frontières régionales (Vilvorde, Machelen, Sint-Pieters-Leeuw), dans certaines villes moyennes ou petites (Malines, Alost, Ostende), ainsi que dans des villes du sillon industriel wallon, de Mons à La Louvière et Charleroi, ou autour de Liège (Seraing, notamment). Ce résultat suggère l'existence de migrations de populations précarisées dirigées vers des communes marquées, plus ou moins fortement, par des conditions de déprise économique. Il s'en dégage manifestement le constat d'une force centrifuge qui pousse des populations socialement fragilisées vers des espaces où les conditions d'accès au logement (mais pas à l'emploi) sont plus adaptées, dans l'ouest de Bruxelles, en proche périphérie industrielle ou plus loin, dans le Hainaut en particulier. Bien sûr, les informations traitées ici et la méthodologie mobilisée ne permettent pas de chiffrer précisément le nombre de personnes dont la migration fait suite à une éviction directe du quartier d'origine, suite à une

hausse trop importante des coûts du logement par exemple. Des recherches complémentaires, fondées sur des enquêtes qualitatives (et donc nécessairement limitée à un échantillon de personnes et à un espace restreint), sont nécessaires à cet égard. Cette réserve méthodologique posée, les résultats de l'analyse typologique brossent néanmoins de manière très vraisemblable les contours d'une *géographie* de migrations plus contraintes que choisies, opérées par des ménages socialement fragilisés au départ d'espaces urbains centraux marqués par la gentrification.

Ce résultat fait clairement écho aux conclusions d'analyses menées sur d'autres villes (sur Londres, par exemple : Lyons, 1996). Celles-ci ont mis en évidence une **tendance marquée des ménages à faibles revenus quittant des espaces en voie de gentrification à se re-établir dans des quartiers proches du lieu de départ mais soumis à une moindre pression immobilière**. A Bruxelles, des travaux antérieurs ont déjà mis en évidence des migrations de groupes socialement fragilisés dirigées depuis l'est du centre ville vers l'ouest de celui-ci, plus populaire (De Lannoy en De Corte, 1994 ; Van Crieckingen, 2002).

Il ressort aussi de notre analyse que ce type de trajectoire migratoire implique **également des mouvements à plus longue distance, en l'occurrence depuis le centre de Bruxelles vers des communes lourdement marquées par la crise économique, dans le Hainaut en particulier**. Il fait peu de doute que les mouvements plus contraints que choisis, en particulier en lien avec une pression croissante sur les coûts du logement à Bruxelles, composent une proportion significative de ces migrations à plus longue distance. Il est à cet égard significatif de trouver la commune de Ronse (Renaix) rangée par l'analyse typologique dans ce même groupe 2, dans la mesure où un flux migratoire de ménages de nationalité marocaine en provenance de Bruxelles, largement motivé par le différentiel des prix immobiliers, a été mis en évidence par ailleurs (voir *De Morgen*, 21 août 2006). Nos résultats suggèrent que Renaix n'est certainement pas la seule commune à accueillir des ménages aux ressources limitées, de différentes nationalités et qui se trouvent désormais exclues du marché du logement bruxellois.

Les trois groupes restants, nettement moins fournis que les deux premiers, complètent le portrait de la diversité des logiques migratoires en jeu au départ des quartiers bruxellois sélectionnés. Tout d'abord, les groupes 3 et 5 illustrent des processus de suburbanisation, bien documentés par ailleurs (De Lannoy et Kesteloot, 1990; Mérenne *et al.*, 1997, par exemple). Ceux-ci sont typiquement alimentés par les migrations de ménages familiaux de classes moyennes vers des communes de banlieue. Dans le détail, la

distinction entre les groupes 3 et 5¹³ suggère l'existence d'un « tri » parmi les ménages quittant la ville : d'une part, des migrations de ménages aisés ayant accès aux communes suburbaines les plus prisées (groupe 3) ; d'autre part, des migrations centrifuges concernant des ménages plus jeunes ou relativement moins nantis dirigées vers des communes plus distantes du centre urbain. Ce résultat appuie les commentaires mettant en avant l'inaccessibilité de certaines communes de banlieue proche pour les nouveaux jeunes ménages, alimentant la progression d'un front de suburbanisation dans des communes plus éloignées.

Enfin, les caractéristiques des migrants regroupés dans le groupe 4 indiquent une trajectoire-type de ménages âgés vers des communes non-urbaines, en particulier le long du littoral. Ceci pointe clairement vers des migrations de retraite dirigées vers des espaces de villégiature.

■ III. La gentrification et les politiques urbaines : problème ou solution ?

L'analyse des processus de gentrification urbaine ne peut être dissociée d'une attention portée à la question sociale que soulève ce type de dynamique. A cet égard, notre analyse débouche sur le constat que, même si la gentrification à Bruxelles a (encore) souvent les traits d'une transformation « en douceur » des quartiers centraux, faisant émerger de nouveaux espaces plutôt « branchés » que « chics », cette dynamique n'en est pas moins (déjà) très sélective socialement. **Parmi l'ensemble des mouvements de populations révélés par l'analyse, un flux migratoire centrifuge de populations précarisées issues de quartiers en voie de gentrification à Bruxelles ne peut passer inaperçu.** Ce type de mouvement est, de plus, spécifique pour les migrants issus des quartiers bruxellois en voie de gentrification relativement aux migrants en provenance des autres quartiers de la ville. En effet, les migrants issus des quartiers sélectionnés sont proportionnellement plus nombreux que les migrants issus des autres quartiers bruxellois parmi les arrivants dans les communes de destination réunies dans le groupe 2 de la typologie¹⁴. En d'autres termes, s'il est vrai que les quartiers bruxellois sélectionnés dans cet article sur la base d'un indice de gentrification ne sont pas les seuls à être quittés par des populations précarisées, il n'en reste pas

¹³ Distinction fondée statistiquement sur un différentiel d'âge modal des migrants et en termes de type d'emplois.

¹⁴ Cette spécificité est également de mise pour les migrants du groupe 1 de la typologie (surtout des jeunes adultes diplômés, davantage acteurs que victimes de la gentrification), au contraire des migrants réunis dans les groupes 3, 4 et 5.

moins que ce type de mouvement centrifuge est plus prononcé pour ces quartiers-là que pour les autres.

Ce constat rappelle que se pose de manière cruciale la question de l'encadrement des dynamiques de gentrification par les pouvoirs publics. Bien entendu, les autorités publiques bruxelloises n'ont pas en main les leviers de commande de la globalisation de l'économie, des mutations contemporaines de l'entrée dans la vie adulte, voire même de l'internationalisation de la ville, qui sont autant de phénomènes qui pèsent lourdement sur le développement de la gentrification à Bruxelles (comme dans d'autres villes). Néanmoins, le type de réponse apporté en termes de politiques urbaines, à l'échelle locale, vis-à-vis de la gentrification, n'est pas pour autant pré-déterminé. A cet égard, surtout depuis la mise en place de la Région de Bruxelles-Capitale (en 1989), les autorités bruxelloises ont hissé le thème de la « revitalisation » des quartiers centraux au rang d'adage essentiel de la politique de la ville. L'usage de ce vocabulaire (comme, ailleurs, celui de la « renaissance » urbaine) appuie la représentation communément admise d'un « déclin » urbain dont les causes sont attribuées à « l'exode » des classes moyennes vers les banlieues et à la concentration des ménages à faibles revenus, souvent d'origine étrangère, dans les parties centrales de la ville. Le constat qui préside au Plan Régional de Développement (2002) est très clair à ce sujet et indique, par exemple, que « *la première ceinture Ouest [de la ville] ... souffre d'un manque général d'attractivité, tant économique que résidentielle* » (p. 6). Cet extrait témoigne d'une représentation pour le moins singulière de quartiers populaires comptant parmi les plus densément peuplés de la ville, riches d'une vie sociale, économique et culturelle cosmopolite. Il faut plutôt lire dans cette phrase le constat d'une présence limitée, au centre ville, des ménages familiaux, belges et de classes moyennes. Y attirer ce type de ménages, à la fois contribuables et électeurs, constitue une priorité politique à Bruxelles. Celle-ci est communément légitimée en regard de valeurs telles que la mixité et la cohésion sociales, le développement durable, l'amélioration de l'image de marque de la ville ou la préservation du patrimoine. A cette fin sont mises en œuvre, depuis le début des années 1990, différentes mesures visant à inciter des acteurs privés à (ré-)investir dans les quartiers centraux : primes à la rénovation de logements, réhabilitation des voiries, politiques d'embellissement et de « sécurisation » des espaces publics, etc.

En ce sens, les politiques de « revitalisation » menées à Bruxelles divergent peu des options de politique urbaine privilégiées dans la plupart des villes occidentales au cours des deux dernières décennies (Smith, 2002). L'encadrement des processus de gentrification par les politiques urbaines prend, il est vrai, des formes variables d'une ville à l'autre, les mesures de « sécurisation » des espaces publics étant par exemple nettement plus poussées à New York qu'à Bruxelles. Néanmoins,

des formes et des conditions de mise en œuvre divergentes ne peuvent occulter une propension commune à considérer le « retour en ville » des classes moyennes comme une *solution* en regard de multiples questions de politique urbaine telles que le redressement de l'assise financière des autorités urbaines, la préservation du patrimoine ou la « gestion » des groupes marginalisés.

En revanche, la gentrification est beaucoup plus rarement appréhendée en tant que *problème* menant, dans les faits, à une ségrégation spatiale accrue des groupes sociaux, voire à l'éviction des groupes précarisés hors de la ville. Cette inclinaison des politiques de la ville à voir la gentrification comme une solution plutôt que comme un problème est d'autant plus lourde de sens dans des villes où, à l'image de Bruxelles, les pouvoirs publics ont peu de prise sur les mécanismes du marché immobilier (voir Bernard, 2006 et *Le Soir*, 23 août 2006b). Il y a alors très peu d'obstacles à ce que « revitalisation », « régénération » ou « renaissance » dans les discours se traduisent, dans l'espace, par une ségrégation sociale accrue, par le biais de mouvements migratoires socialement très sélectifs.

■ Références

- Béghin, J. (éd.) (2006) *Pauvreté à Bruxelles/Armoede in Brussel*, Anvers-Berchem : EPO
- Alisch, M. et zum Felde, W. (1992) Rénovation et embourgeoisement du centre-ville de Hambourg. Détresse et réactions des résidents, in Lelièvre, E. et Levy-Vroelant, C. (Ed.) *La ville en mouvement : habitat et habitants*, Paris: l'Harmattan, 331-341
- Atkinson, R. (2000) The Hidden Costs of Gentrification: Displacement in Central London, *Journal of Housing and the Built Environment*, 15 (4), 307-326
- Atkinson, R. and Bridge, G. (Eds) (2005), *Gentrification in a global context*, London: Routledge
- Bernard, N. (2006), Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers, *Les Echos du Logement*, 1, 1-13
- Bidou-Zachariasen, C., Rivière d'Arc, H. et Hiernaux, D. (eds.) (2003) *Retours en ville, des processus de 'gentrification' urbaine aux politiques de 'revitalisation' des centres*, Paris : Descartes et Cie
- Billen, C. et Duvoisquel, J.-M. (2000) *Bruxelles*, Anvers : Fonds Mercator
- Bondi, L. (1999) On the journeys of gentrifiers. Exploring gender, gentrification and migration in Boyle, P. and Halfacree, K. (Ed.) *Migration and gender in the developed world*, London and New York: Routledge, 204-222

- Cailliez, J. (2004) *Schuman-City. Des fonctionnaires britanniques à Bruxelles: entre enclave et intégration*, Louvain-la-Neuve: Academia Bruylant
- Commission Communautaire Commune de Bruxelles-Capitale (2002) *Observatoire de la santé et du social. 8^{ème} rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale
- Corijn, E. et De Lannoy, W. (2000) *La qualité de la différence/De kwaliteit van het verschil*, Bruxelles: VUB Press
- Corijn, M. and Klijzing, E. (Eds) (2001) *Transition to Adulthood in Europe*. Dordrecht : Kluwer
- De Coninck, S. et De Keersmaecker, M.-L. (2004) *Observatoire des loyers, enquête 2004*, rapport de recherches, Louvain-la-Neuve : UCL-CREAT
- De Lannoy, W. et Kesteloot, C. (1990) Les divisions sociales et spatiales de la ville in Mort-Subite (eds.) *Les fractionnements sociaux de l'espace belge : une géographie de la société belge*, 58-59, Bruxelles: Contradictions, 153-190
- De Lannoy, W. en De Corte, S. (1994) De migraties van Marokkanen en Turken binnen het Brusselse Gewest in de periode 1988-1992, *Acta Geographica Lovaniensia*, 34, 63-69
- De Morgen* (21 août 2006) *Ronse, waar verarmde statdsvluchters thuis zijn*, Hendrickx, K., p.6
- Elchardus, M. et Smits, W. (2005) *Le Cours de vie des jeunes adultes 18-36 jaar. L'avenir de la famille*, rapport de recherches, Onderzoeksgroep TOR, Vakgroep Sociologie, Vrije Universiteit Brussel
- Galland, O. (2004) *Sociologie de la jeunesse*, Paris : L'Harmattan
- Gatz, S. ; van Rouveroij, S.; Leysen, C.; Stouthuysen, P. en Basiliades, J. (red.) *Stadslucht maakt vrij*, Brussel: VUB Press
- Henau, A. (2002) La démographie récente de la Région de Bruxelles-Capitale, *Indicateurs Statistiques Bruxellois*, n° 38, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- Le Soir* (23 août 2006a) *'La crise du logement touche la classe moyenne'*, Mouton, O., p.9
- Le Soir* (23 août 2006b) *Chassés par les lofts*, Voogt, F., p.9
- Leloup, X. (2005) L'intimité comme catégorie de la proximité : usage de l'espace et sociabilité des jeunes adultes en centre-ville, in Bourdin, A., Lefeuve, M.-P. et Germain, A. (dir.) *La proximité. Construction politique et expérience sociale*, Paris : L'Harmattan, 179-196
- Ley, D. (1996) *The new middle class and the remaking of the central city*, Oxford: Oxford University Press
- Lyons, M. (1996) Gentrification, socioeconomic change, and the geography of displacement, *Journal of Urban Affairs*, 18 (1), 39-62
- Mérenne, B., Van der Haegen, H. et Van Hecke, E. (1997) La Belgique. Diversité territoriale, *Bulletin du Crédit Communal*, 202 (4), 1-144
- Smith, N. (2002) New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy, *Antipode*, 34(3), 434-457
- Van Crielingen, M. (2002) Les impacts sociaux de la rénovation urbaine à Bruxelles: analyse des migrations intra-urbaines, *Belgeo*, 4, 355-376

Van Criekingen, M. (2006), *Migration and the effects of gentrification*, Communication to the Urban Affairs Associations Annual Meeting, Montréal, 21 avril

Van Criekingen, M. et Fleury, A. (2006), La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris, *Belgeo*, 1, 113-134

Vandermotten, C. (2000) Le positionnement des trois régions dans le contexte européen, communication au séminaire *Bruxelles au centre d'une communauté d'intérêts socio-économiques*, Bruxelles : Conseil Economique et Social, 22 juin

Van Hamme, G. (2003), Dynamiques économiques, sociales et spatiales de la région urbaine bruxelloise, in Actes du colloque *Stratégie pour une remétropolisation globale et aménagement du territoire*, Bruxelles : Editions Céfal, 29-50

van Weesep, J. and Musterd, S. (Eds.) (1991) *Urban housing for the better-off : gentrification in Europe*, Utrecht : Bureau Stedelijke Netwerken

All rights reserved (text, figures and tables): Mathieu Van Criekingen

■ Glossaire

**Bilan migratoire*

Pour un territoire donné, la différence entre les départs et les arrivées de population (immigrations-émigrations). Un bilan positif correspond à un plus grand nombre d'arrivées que de départs.

**Décile*

En statistique, un dixième (10%) de l'effectif des individus pris en compte. Etant donné que l'effectif est rangé en ordre croissant, le 1^{er} décile reprend les valeurs les plus faibles, et le 10^e décile les valeurs les plus hautes.

**L'Enquête socio-économique de 2001*

Grand recensement détaillé, réalisé auprès de tous les habitants de la Belgique inscrits dans les registres de population communaux au 1^{er} octobre 2001 par l'Institut National de Statistique (SPF Economie).

**Gentrification*

Arrivée dans des quartiers populaires de personnes de classe moyenne ou supérieure qui transforment ou rénovent le bâti existant. Avec l'élévation des prix, départ progressif des populations initiales.

**Secteurs statistiques*

Le territoire découpé en zones de recensement. Pour la Belgique, le découpage du territoire en secteurs statistiques est établi par l'Institut National de Statistique (INS). Le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale est découpé en 722 secteurs statistiques.



BRUSSELS STUDIES

Brussels Studies – www.brusselsstudies.be
Revue scientifique électronique pour les recherches sur Bruxelles
Directeur de la publication : Michel Hubert
Secrétaire de rédaction : Grégoire Polet
Secrétaire de rédaction adjoint : Roel De Groof